



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000317445

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2052846-86.2025.8.26.0000, da Comarca de São Bernardo do Campo, em que é agravante PÁTIO BOA VISTA SHOPPING LTDA., é agravado EL CAMINO FOODS S.A..

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 27ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ROGÉRIO MURILLO PEREIRA CIMINO (Presidente sem voto), ALFREDO ATTÍE E DAISE FAJARDO NOGUEIRA JACOT.

São Paulo, 31 de março de 2025.

DARIO GAYOSO

Relator

Assinatura Eletrônica

Voto 8840

Agravo de Instrumento: 2052846-86.2025.8.26.0000

Agravante: Pátio Boa Vista Shopping Ltda.

Agravado: El Camino Foods S.a.

Origem: São Bernardo do Campo - 1ª Vara Cível

MMA. Juíza: Carolina Nabarro Munhoz Rossi

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Ação de exigir contas. Primeira fase.

Respeitável decisão reconheceu o dever de prestar contas.

INSURGÊNCIA DO REQUERIDO. Falta de interesse.

INTERESSE DE AGIR. Presente. Contrato de locação e boleto de cobrança em nome do "shopping". Prestação de contas devida. Obrigação decorrente do artigo 54, § 2º, da Lei 8.245/91. Documentação apresentada que presta à análise do funcionamento e administração do "shopping", sem detalhamento das entradas e saídas para fins de rateio das despesas.

RECURSO DESPROVIDO.

Vistos.

Trata-se de agravo de instrumento interposto em face de respeitável decisão que reconheceu a obrigação do agravante em prestar contas.

Alega o agravante a falta de interesse processual, em razão da disponibilização anual das contas a todos os lojistas, além de já terem sido prestadas sinteticamente, como previsto em contrato.

Pretende a concessão de efeito suspensivo, e ao final, a extinção do processo com acolhimento da preliminar ou pela improcedência.

Contraminuta pela manutenção do julgado (p. 245/250).

Presentes os pressupostos de admissibilidade, com recolhimento de preparo (p. 238/239).

É o relatório.

V O T O.

O recurso não comporta provimento.

A decisão obrigou a agravante a prestar contas do contrato de locação, referente ao período de dez anos, trazendo documentos que serviram de base para composição e rateio dos encargos do condomínio, fundo de promoção, outros

encargos específicos, como água, gás e energia elétrica.

O pedido funda-se na falta de transparência dos critérios utilizados para a cobrança dos encargos condominiais, fundo de promoção e despesas comuns (energia, água, esgoto e gás), além do coeficiente de rateio de despesas.

As partes firmaram contrato de locação (p. 21/36, dos autos de origem), cuja cobrança é promovida pelo agravante (p. 69), incidindo a regra prevista no artigo 54, §2º, da Lei de Locação:

*Art. 54. Nas relações entre **lojistas e empreendedores de shopping center**, prevalecerão as condições livremente pactuadas nos contratos de locação respectivos e as disposições procedimentais previstas nesta lei.*

*§2º As **despesas cobradas do locatário devem ser previstas em orçamento**, salvo casos de urgência ou força maior, devidamente demonstradas, **podendo o locatário, a cada sessenta dias, por si ou entidade de classe exigir a comprovação das mesmas.***

Quanto ao interesse de agir, a doutrina ensina que este se desdobra em três concepções: necessidade, utilidade e adequação.

A necessidade resta configurada quando há manifestação no sentido de analisar a composição dos encargos contratuais cobrados, e diante da recusa do agravante, se mostra necessário propor ação judicial.

Percebe-se a utilidade do processo, visto que a agravada terá um proveito, podendo apurar eventual saldo credor a seu favor.

Em relação à adequação, correta a propositura de ação de exigir contas, quando o locatário pretende obter informações relativas às cobranças, conforme prevê o artigo 54, § 2º, da Lei 8.245/91.

O documento que instruiu a contestação, escritura de declaração de normas e diretrizes, não é hábil para atender ao reclamo da autora, pois demonstra apenas a regulamentação de caráter geral do funcionamento e administração do "shopping" (p. 121/172).

Ainda que as contas tenham passado por auditoria também não exonera o "shopping" de demonstrar os elementos considerados para o cálculo do rateio das despesas.

Em casos semelhantes, assim decidiu esta Colenda 27ª Câmara:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Ação de prestação de contas. Primeira fase. Sentença de procedência. Insurgência da parte ré. Preliminares. Nulidade da r. sentença por vício de fundamentação. Inocorrência. Ausência de interesse de agir. Não acolhimento. Mérito. **Prestação de contas devida. Parte agravante contratualmente obrigada ao pagamento de fundos de promoção e**

despesas condominiais, privativas e comuns. Ausência de documentação e discriminação clara de suas origens e valores cobrados. Prestação de contas devida. Decisão mantida. Recurso desprovido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2289240-79.2023.8.26.0000; Relator (a): Rogério Murillo Pereira Cimino; Órgão Julgador: 27ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 12ª Vara Cível; Data do Julgamento: 06/02/2024; Data de Registro: 06/02/2024).

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Ação de Exigir Contas. Contrato de locação comercial em Shopping Center. Locatária que pretende compelir as demandadas a prestarem contas quanto aos valores cobrados entre novembro de 2012 e novembro de 2022. **DECISÃO** que condena as rés à prestação de contas na forma indicada na inicial. **INCONFORMISMO** deduzido no Recurso. **EXAME:** pretensão de exigir contas que se submete ao prazo prescricional de dez (10) anos, previsto no artigo 205 do Código Civil, conforme entendimento adotado pelo C. Superior Tribunal de Justiça. Prazo prescricional não consumado. **Dever de prestação de contas bem configurado, "ex vi" do artigo 54, §2º, da Lei n 8.245/91 e do artigo 550 do Código de Processo Civil. Interesse processual bem evidenciado.** Adequação da via eleita, ante a pretensão de prestação de contas e não de exibição de documentos. Inviabilidade de discussão quanto ao adimplemento das obrigações locatícias pela demandante nessa Primeira Fase, que se restringe à definição do dever ou não, por parte da demandada, de prestar as contas pleiteadas pela demandante. Prazo que tem início a contar da intimação para o cumprimento da obrigação. Decisão mantida. **RECURSO NÃO PROVIDO.** (TJSP; Agravo de Instrumento 2170693-80.2023.8.26.0000; Relator (a): Daise Fajardo Nogueira Jacot; Órgão Julgador: 27ª Câmara de Direito Privado; Foro de Limeira - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 30/10/2023; Data de Registro: 30/10/2023).

Nesse contexto, **pelo meu voto, NEGA-SE PROVIMENTO AO RECURSO.**

Considera-se prequestionada toda matéria constitucional e infraconstitucional discutida, evitando-se, com isso, oposição de embargos para este fim (Súmulas 211 do Superior Tribunal de Justiça e 282 do Supremo Tribunal Federal).

DARIO GAYOSO
Relator